RENTAL MARKET REPORT

2002 Survey - Kelowna

Canada Mortgage and Housing Corporation

Kelowna Vacancy Rate Edges Up

Highlights

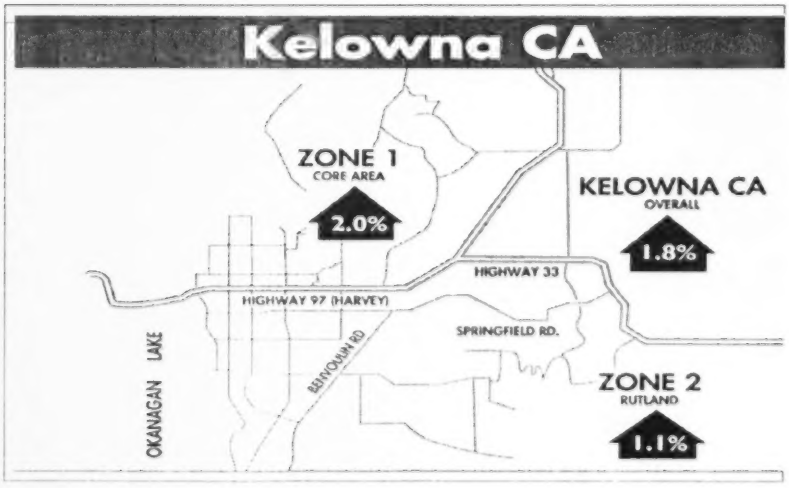
The Kelowna area saw vacancy rates edge back up in 2002. The vacancy rate rose to 1.8 per cent by October 2002 from 1.3 per cent last year, ending a three year decline. Rising Core area vacancy rates - mainly one and two bedroom apartments, accounted for almost all the increase. Of the 4,354 apartment and townhouse units surveyed, only 78 were vacant and available for rent.

Strong competition from the home ownership market and job losses in some sectors have meant less demand for rental housing - pushing vacancy rates up. Recent additions to the stock of rental housing have also contributed to slightly higher vacancy rates. Though welcome news for renters, both the Rutland and Core area rental markets have remained tight. Once again, family-oriented accommodation - three bedroom apartment and townhouse units, was in shortest supply. The overall vacancy rate for publicly initiated housing remained low at only 0.5 per cent.

Vacancy rate edges back up ... rental market remains tight.

Rents are on the rise. Average rents have seen across-the-board increases for the second straight year, trending up in response to sustained low vacancy rates. Core area rents, both townhouses and apartments saw the

continued on page 2



IN THIS ISSUE

Analysis

Highlights 1/2
Survey Zone Boundary Map 1
Methodology 2
Vacancy Rates Across Canada 3
Rental Market Remains Tight 3/5
Forecast 5

Statistical Tables

Vacancy Rates in Private Apartment Units 6
Vacancy Rates in Private Townhouse Units 6
Vacancy Rates in Private Apartment and Townhouse Units 6
Total Universe and Vacant Units - All Private Units 6
Average Rents in Private Apartment Units 7
Average Rents in Private Townhouse Units 7
Apartment Vacancy Rates By Year of Completion and Bedroom Type 7
Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type 7
Historical Average Rents - All Private Apartments 8
Historical Average Rents - All Private Townhouses 8

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02757/

biggest increases. Average rents remain significantly higher in the Core area than Rutland.

Nationally, the combined townhouse and apartment vacancy rate jumped to 2.2 per cent from 1.7 per cent last year - a trend consistent across all regions. Seventeen of Canada's metropolitan centres recorded higher vacancy rates in 2002. By province, vacancy rates were lowest in Quebec and highest in Saskatchewan and Atlantic Canada. The average two bedroom apartment rent was up in all metro centres except Thunder Bay.

Rents on the rise ...Core area sees biggest increases.

Here in BC, the overall vacancy rate increased to 3.3 per cent from 2.9 per cent in 2001. Vacancy rates remained highest in central and northern BC and Vancouver Island and the Kootenays - regions more closely tied to resource-based industry. Vacancy rates in Vancouver, Victoria and Kamloops were up slightly. Closer to home, Penticton and Salmon Arm vacancy rates fell by more than half, dipping to the lowest levels since 1994 and 1997, respectively. Vernon saw a smaller decline, the vacancy rate dropping for the fourth straight year. The Kelowna area vacancy rate remains among the lowest in BC, trailing only Vancouver and Victoria. Slightly higher vacancy rates and sharply reduced government funding ave meant few rental housing starts in 2002.

A resurgent condominium market has also resulted in competing development opportunities.

Row	541	12.4%
Apartment	3813	87.6%

Expect the Kelowna area vacancy rate to edge back down in 2003. The outflow of renters to the home ownership market will slow in the face of higher interest rates and rising prices. Steady employment and population growth also point to slightly lower vacancy rates next year.

METHODOLOGY - HOW CMHC DOES THE SURVEY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three or more self-contained units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three of more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structures: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgment

The rental market survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

The survey zones reported in this publication are identified on page one, they are described as follows::

Zone 1: Kelowna city - Core area and Westside.

Zone 2: Kelowna city - Rutland and Lake Country.

Apartment Vacancy Rate in Centres Across Canada

Metro Areas	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquiere	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Hull	0.6	0.5
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montreal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Quebec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
St. Catharines	1.9	2.4
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois Rivieres	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Large Urban Area	**2001**	**2002**
Barrie	0.9	1.4
Belleville	5.1	3.5
Brantford	1.8	2.1
Cape Breton	11.1	7.4
Charlottetown	1.8	2.2
Chatham	11.3	9.1
Chilliwack	5.9	3.5
Cornwall	6.1	4.5
Courtney	8.6	8.1
Drummondville	1.8	2.2
Fredericton	1.5	0.9
Granby	2.5	2.5
Guelph	1.0	2.7
Kamloops	3.8	4.3
Kelowna	1.1	1.7
Lethbridge	3.1	2.2
Medicine Hat	0.7	1.6
Moncton	1.6	2.3
Nanaimo	3.8	3.4
North Bay	2.7	3.3
Peterborough	3.7	2.6
Prince George	12.2	11.9
Red Deer	1.1	4.0
Rimouski	**	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
St. Jean	1.2	0.6
Sarnia	6.3	4.4
Sault Ste. Marie	10.9	11.1
Shawinigan	7.7	8.5
Vernon	7.0	5.4
Total CANADA	1.2	1.7

Vacancy Rate Up - Kelowna Rental Market Remains Tight

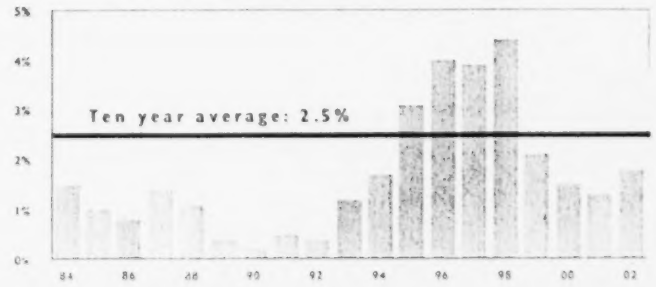
At only 1.8 per cent vacancy, the Kelowna area rental market remains tight. The vacancy rate edged back up after dipping to an eight year low in 2001. Supply and selection remain limited despite the increase.

Low interest rates triggered an outflow of renters to the home ownership market in 2002. Resale house and condominium sales will reach record highs this year. New home construction is also up sharply, both singles and condominium starts climbing to the highest level since 1997. Job losses in the telecommunications, manufacturing, and public service sectors have lead to some out-migration. Big additions to the stock of rental housing in both 2000 and 2001 have contributed to higher vacancy rates. The rental market has also seen increased competition from Kelowna's growing supply of congregate housing and group home residences. The vacancy rate, though up in 2002, remains below the ten year average. The demand outlook points to lower vacancy rates in 2003.

Low interest rates triggers outflow of renters to home ownership market in 2002.

The BC economy is poised to see stronger growth next year. Inter-provincial migration - a key source of Kelowna area population growth and housing demand has begun to turn around. BC is expected to see a net inflow by 2004. Also, Kelowna continues to benefit from a province-wide trend towards ur-baniztion - an outflow of people from rural areas to larger urban centres. The central Okanagan remains among the fastest growing regions in BC. Kelowna's diversified economy continues to expand - construction, high tech, tourism, health care, retail and business and personal services sectors are the biggest sources of job creation. Fewer renters will make the jump to home ownership next year.

Vacancy Rate - Apartment and Townhouse



Vacancy rate up - remains below ten year average.

CMHC Publications Give You Information For Today's Housing Markets

Housing Market Outlook

Find out where your market is headed. ***Housing Market Outlook*** - a semi-annual report, provides an in-depth forecast of your local new home, resale and rental markets. Look for the latest housing market trends and opportunities.

Housing Now

A monthly housing report focusing on your local market. It combines the latest data with expert analysis to answer all your critical information needs. Every issue contains local statistics on starts, absorptions, inventory, price trends and the economic factors that affect your market most. Clear, concise and easy to read. ***Housing Now*** is the ideal resource to help you stay on top of local trends and state of the market.

Seniors' Housing Market Report

Find out more about the Okanagan's big and growing seniors' rental housing market - current inventories, price trends and preferences. The ***Okanagan Seniors' Report*** is an annual publication. The 2002 report is available now!

To Subscribe call:

Lisa Preston - Administrator, Products and Services.
BC & Yukon Business Centre.
Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
e-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Slightly higher mortgage interest rates and rising prices will take a bite out of affordability in 2003. Also, the supply of lower priced listings is down sharply. Expect the Kelowna area vacancy rate to remain low, edging down to 1.5 per cent by year-end 2003.

The Core area apartment vacancy rate jumped to 1.9 per cent from 1.2 per cent in 2001. Rutland saw a much smaller increase. At 0.8 per cent the Rutland apartment vacancy rate remains at less than half the core area rate. Growing commercial development along the Highway 97 corridor has meant more jobs in and closer to Rutland, keeping vacancy rates low. Also, apartment rents are more affordable in Rutland, the differential ranging from three to 12 per cent, depending on bedroom type. Rutland, unlike the Core area, has seen no new supply come on stream since 1997.

Family-oriented units in shortest supply ....

Family oriented accommodation remained in shortest supply. Only two of 237 three bedroom units were vacant and available for rent - none in the core area. Rising apartment vacancy rates extended across all rent ranges, both older and newer buildings. Vacancy rates remained lowest in newer buildings.

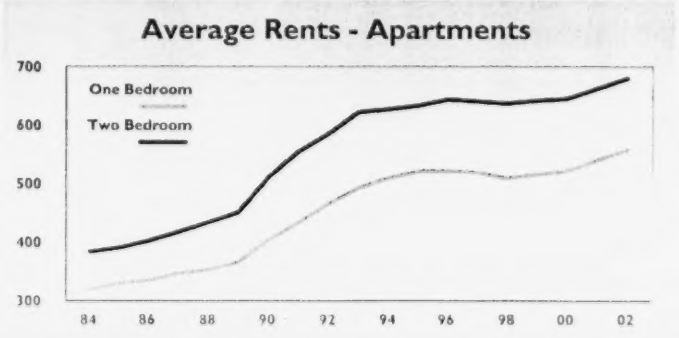
Apartment Vacancy Rates By Rent Range - All Units

	2001	2002
$400-499	0.3%	2%
$500-599	1	1
$600-699	1	2
$700-799	0	2
$800 plus	1	1
All Units	1	2

Low vacancy rates point to higher rents in 2003.

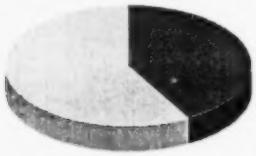
Low vacancy rates have pushed up rents, average one and two bedroom apartment rents rising 3.3 and 2.6 per cent, respectively. Core area rents posted the biggest increases. Rutland area rents, while remaining well below core area rates, saw bigger increases this year than last. Average townhouse rents, lead by the core area, were also up in 2002.

Newer buildings command significantly higher rents. Average one and two bedroom apartment rents in buildings built after 1985 are 15-17 per cent higher than in older buildings (1960-1984). The newest apartment projects are



Average rents up again in 2002.

Units Surveyed
Public Universe



	Row	653	41.9%
	Apartment	906	58.1%

achieving rents in the $650-$700 and $775-$800 ranges, for one and two bedroom units, respectively. Luxury buildings are capturing even higher rents.

Once again, sustained low vacancy rates point to higher rents. Expect average rents to move up another 2.0-3.0 per cent in 2003.

Rental housing construction will total only 60 units in 2002, down from almost 500 units during the previous three year period. The decline is due, in part, to slightly higher vacancy rates. High land and land development costs and scarcity of sites remain big challenges for developers. With demand for condominiums on the upswing, builders now have a greater range of development opportunities.

Most new projects have targeted the upper end rent ranges to achieve and maintain viability. Also, the luxury rental market was, until recently, largely untapped. Expect demand for this type of rental to begin flattening out as more new "high-end" supply comes on stream.

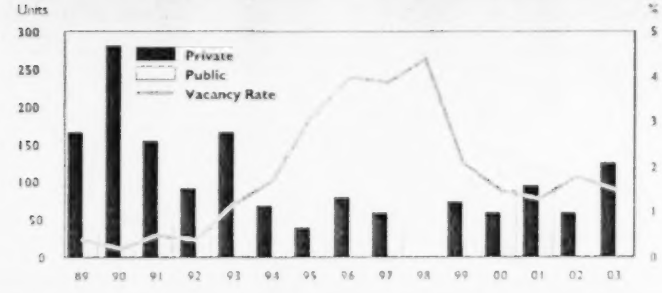
Kelowna has seen no significant additions to the stock of privately-initiated townhouses since 1990. Lower density rental housing remains a marginal proposition given costs and development alternatives.

Smaller subsidy allocations have also contributed to fewer rental housing starts. No publicly-initiated projects were begun in 2002 and none are anticipated next year.

Declining vacancy rates will trigger more rental housing construction in 2003. Rental housing starts will total 75-125 next year. Look for development opportunities in Westbank, and areas experiencing strong employment growth - Orchard Park and the Highway 97 and 33 and Springfield Road corridors.

Rental housing starts - private and public, down in 2002 ...

Vacancy Rates and Rental Housing Starts



Rental housing starts down in 2002.

Forecast

- The Kelowna area vacancy rate will edge back down in 2003. Steady employment and population growth point to increased demand for rental accommodation. Also, the outflow of renters to the ownership market will slow in response to higher interest rates, rising prices and reduced supply of lower priced listings. Expect the overall vacancy rate to drop to 1.5% by year-end 2003.

- Family-oriented rentals - three bedroom apartment and townhouse units will remain in shortest supply.

- Low vacancy rates will push up rents. Expect average rents to increase another 2.0% - 3.0% in 2003.

- Slightly lower vacancy rates will mean more rental housing starts in 2003. Rental construction will total 75 - 125 privately-initiated units. No publicly funded units are expected to come on stream next year. The Westbank area, Orchard Park and the Highway 97, 33 and Springfield Road corridors may offer the best potential for rental construction.

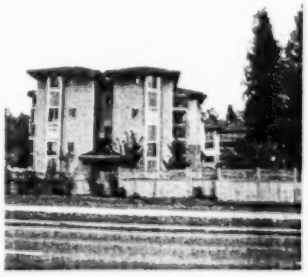


Table 1

Vacancy Rates in Private Apartment Units (%)

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1.2	1.9	0.9	5.6	1.1	1.7	1.4	1.9	1.0	0.0
Zone 2	0.5	0.8	0.0	**	1.2	**	0.2	0.5	0.0	0.0
Kelowna CA	1.1	1.7	0.9	5.5	1.1	1.7	1.1	1.6	0.8	0.0

Table 2

Vacancy Rates in Private Townhouse Units (%)

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	2.6	2.9	**	**	**	0.0	2.9	4.0	2.0	0.0
Zone 2	2.4	1.7	N/U	N/U	0.0	5.9	1.9	1.0	5.1	3.4
Kelowna CA	2.5	2.3	**	**	0.0	3.1	2.2	2.4	3.7	1.8

Table 3

Vacancy Rates in Private Apartment and Townhouse Units (%)

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1.3	2.0	0.9	5.6	1.1	1.7	1.5	2.1	1.3	0.0
Zone 2	1.1	1.1	0.0	**	1.1	2.3	0.8	0.7	3.8	2.5
Kelowna CA	1.3	1.8	0.9	5.4	1.1	1.7	1.3	1.8	2.2	0.9

Table 4

Total Universe and Vacant Units in Private Apartments and Townhouses

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Townhouse										
Zone 1	7	251	**	**	0	15	7	181	0	54
Zone 2	5	290	N/U	N/U	1	17	2	213	2	60
Kelowna	12	541	**	**	1	33	9	394	2	114
Apartment										
Zone 1	62	3,274	6	113	26	1,498	30	1,560	0	103
Zone 2	4	539	**	**	2	120	2	395	0	20
Kelowna CA	66	3,813	6	116	28	1,618	32	1,955	0	123
All Units										
Zone 1	69	3,525	6	114	26	1,513	37	1,741	0	157
Zone 2	9	829	**	**	3	138	4	608	2	80
Kelowna CA	78	4,354	6	117	29	1,651	41	2,349	2	237

*** Data suppressed - less than three structures.*

N/U - Not in universe. Used when there are no structures in the universe.

Table 5

Average Rents in Private Apartments

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	610	628	469	483	546	563	678	695	724	739
Zone 2	580	598	350	**	494	**	610	621	712	720
Kelowna CA	605	624	464	478	541	559	663	680	722	736

Table 6

Average Rents in Private Townhouse Units

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	658	674	**	**	**	531	624	661	763	775
Zone 2	620	626	N/U	N/U	408	436	604	605	714	725
Kelowna CA	635	649	**	**	425	489	612	631	736	747

Table 7

Apartment Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type (%)

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1960-1974	2.1	2.5	1.7	**	1.9	1.9	2.4	3.5	2.0	0.0
1975-1984	1.1	1.5	0.0	**	0.2	0.8	2.0	2.2	**	**
After 1985	0.2	0.9	0.0	2.4	0.5	1.6	0.1	0.6	0.0	0.0
Total	1.1	1.7	0.9	5.5	1.1	1.7	1.1	1.6	0.8	0.0

Table 8

Average Apartment Rents by Year of Completion and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor Suites		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1960 - 1974	556	565	431	**	525	535	614	623	662	635
1975 - 1984	566	585	456	**	518	535	617	634	**	**
After 1985	674	697	478	501	593	625	708	728	774	801
Total	605	624	464	478	541	559	663	680	722	736

*** Data suppressed - less than three structures.*

N/U Not in universe. Used when there are no structures in the universe.

Table 9

Average Rents - All Private Apartments

Survey Date	Bachelor Suites			One Bedroom			Two Bedroom			Three Bedrooms		
	No. Units	Avg. Rent	% Chge.	No. Units	Avg. Rent	% Chge.	No. Units	Avg. Rent	% Chge.	No. Units	Avg. Rent	% Chge.
Fall 2002	116	478	3	1,618	559	3	1,955	680	3	123	736	2
Fall 2001	114	464	7	1,737	541	3	1,941	663	3	121	722	0
Fall 2000	103	435	2	1,646	523	1	1,861	645	0	132	718	1
Fall 1999	102	425	0	1,651	518	2	1,880	642	0	133	711	0
Fall 1998	94	423	1	1,628	510	-2	1,857	638		135	706	0
Fall 1997	101	418	-1	1,584	521		1,846	640	-0	132	706	
Fall 1996	101	423	0	1,563	523		1,822	644	2	130	707	0
Fall 1995	103	420	5	1,578	522	2	1,784	634		123	702	3
Fall 1994	107	401	1	1,559	510	3	1,768	633	2	119	682	3
Fall 1993	101	396	5	1,485	494	6	1,735	623	6	118	665	1
Fall 1992	107	378	13	1,447	468	8	1,657	586	6	111	657	9

Table 10

Average Rents - All Private Townhouses

Survey Date	One Bedroom			Two Bedroom			Three Bedrooms		
	No. Units	Avg. Rent	% Chge.	No. Units	Avg. Rent	% Chge.	No. Units	Avg. Rent	% Chge.
Fall 2002	33	489	15	394	631	3	114	747	2
Fall 2001	19	425	-0	356	612		109	736	0
Fall 2000	19	429	-11	396	610	-1	107	731	-8
Fall 1999	18	484	18	371	618	0	103	793	8
Fall 1998	18	412		375	615	-1	105	732	4
Fall 1997	18	413	-1	372	623	-0	99	701	
Fall 1996	18	419	2	377	627	1	95	703	0
Fall 1995	16	409	3	374	621	1	95	698	2
Fall 1994	16	398	2	382	613	0	93	682	4
Fall 1993	15	391	0	356	610	3	91	654	4
Fall 1992	15	388	7	355	595	11	97	628	9

CMHC - Your Source of Rental Market Information

The Kelowna Rental Market Report gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more self-contained units. To get ahead of your competition, subscribe to ***FASTFAX*** and receive survey results the day they are released.

Also Available: Rental Market Reports are also available for many centres across Canada.

To Subscribe call:

Lisa Preston, Administrator
Products and Services
BC & Yukon Business Centre

Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
E-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

For further analysis or information about this report please contact:

Paul Fabri, Market Analyst
CMHC - Kelowna
Phone: (250) 712-4334
Fax: (250) 712-4322
E- mail: pfabri@cmhc-schl.gc.ca

Copyright 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses, and opinion shall not be taken as representations from which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Enquête 2002 - Kelowna

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse du taux d'inoccupation à Kelowna

Faits saillants

Dans l'agglomération de Kelowna, le taux d'inoccupation a recommencé à augmenter en 2002. De 1,3 % qu'il était en octobre 2001, il est monté à 1,8% en octobre dernier, mettant ainsi fin à trois années consécutives de diminution. C'est essentiellement la hausse des taux d'inoccupation dans le centre-ville - surtout dans les catégories des appartements de une et de deux chambres - qui est à l'origine de l'avance du taux global. Des 4 354 appartements et maisons en rangée formant le champ d'observation de l'Enquête sur les logements locatifs, seulement 78 étaient vacants et offerts en location.

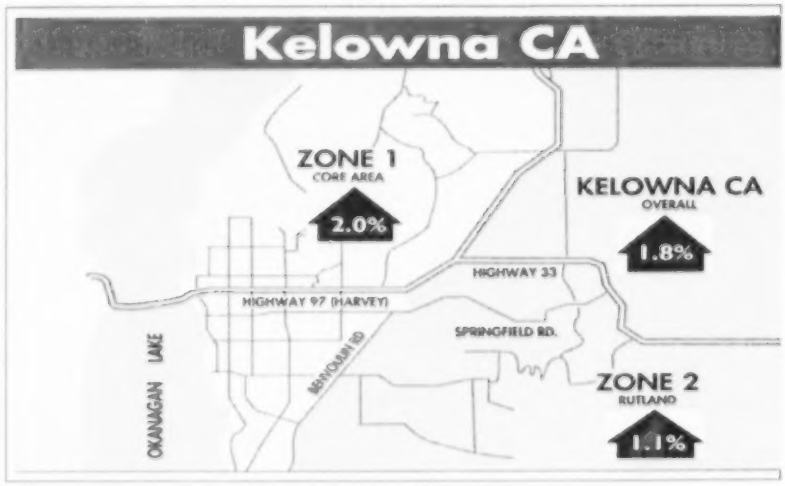
La forte concurrence exercée par le marché des logements pour propriétaires-occupants et les pertes d'emploi subies par certains secteurs ont eu pour effet de réduire la demande de logements locatifs et, par conséquent, de faire avancer le taux d'inoccupation. Par ailleurs, l'accroissement du parc locatif a également contribué à relever quelque peu le taux d'inoccupation. C'est là une bonne nouvelle pour les locataires, mais les marchés locatifs de Rutland et du centre-ville demeurent restreints. Cette année encore, les logements convenant

Le taux d'inoccupation a recommencé à monter... mais le marché demeure restreint

à des familles, à savoir les maisons en rangée et les appartements de trois chambres, accusaient les plus bas taux d'inoccupation. Le taux d'inoccupation global pour les logements locatifs d'initiative publique est demeuré bas à seulement 0,5 %.

Les loyers sont en hausse. Le loyer moyen a augmenté dans toutes les catégories d'appartements pour la deuxième année d'affilée par suite du maintien de bas taux d'inoccupation. Les loyers des maisons en rangée et des appartements du centre-ville ont

Suite à la page 2



SOMMAIRE

Analyse

Faits saillants 1/2
Carte des zones d'enquête 1
Méthodologie 2
Taux d'inoccupation au Canada 3
Marché locatif toujours restreint 3/5
Prévisions 5

Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée 6
Taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée 6
Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée 6
Total Universe and Vacant Units - All Private Units 6
Average Rents in Private Apartment Units 7
Average Rents in Private Townhouse Units 7
Apartment Vacancy Rates By Year of Completion and Bedroom Type 7
Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type 7
Historical Average Rents - All Private Apartments 8
Historical Average Rents - All Private Townhouses 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

affiché les plus fortes hausses. Le loyer moyen du centre-ville est toujours de beaucoup supérieur à celui de Rutland.

À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation global des maisons en rangée et appartements s'est établi à 2,2 %, alors qu'il était de 1,7 % un an plus tôt. La tendance à la hausse a été

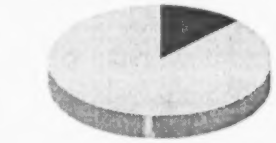
Les loyers augmentent... particulièrement dans les centres-villes

observée dans toutes les régions. Dix-sept des 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs en 2002. Par province, le taux d'inoccupation le plus faible est enregistré au Québec alors que les plus élevés sont observés en Saskatchewan et dans l'Atlantique. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans toutes les RMR, sauf celle de Thunder Bay. En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation global est passé de 2,9 en 2001 à 3,3 % en 2002. Il est plus élevé dans le centre et le nord de la province, sur l'île de Vancouver et dans les Kootenays, régions dont l'économie est davantage tributaire des ressources naturelles. À Vancouver, Victoria et Kamloops, les taux ont légèrement augmenté. À Penticton et Salmon Arm, par contre, les taux ont diminué de plus de la moitié pour se fixer au plus bas niveau enregistré depuis 1994 et 1997 respectivement. Le taux a régressé moins rapidement à Vernon, mais il s'agissait de la quatrième baisse annuelle d'affilée. Le taux de Kelowna demeure parmi les plus faibles de la province; seuls les taux de Vancouver et de Victoria sont inférieurs.

Les taux d'inoccupation progressent au Canada... et dans la province

La légère progression des taux d'inoccupation et l'importante réduction du financement public s'est soldé par un faible nombre de mises en chantier de logements locatifs en 2002.

Logements visés par l'Enquête
Parc locatif d'initiative privée



En rangée	541	12.4%
Appart.	3813	87.6%

Par ailleurs, il y a eu reprise du côté des copropriétés, d'où une diversification des possibilités pour les constructeurs. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Kelowna recommence à diminuer en 2003. En effet, l'accession à la propriété chez les locataires ralentira en raison de la majoration des taux d'intérêt et des prix. La robustesse de l'emploi et la croissance démographique devraient également contribuer au repli du taux d'inoccupation l'an prochain.

MÉTHODOLOGIE : COMMENT LA SCHL RÉALISE L'ENQUÊTE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. Il s'agit d'une enquête-échantillon effectuée dans tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que le présent rapport concerne principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements autonomes ou plus, l'Enquête de la SCHL vise aussi les maisons en rangée, les ensembles de logements d'initiative publique et les coopératives.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. Elle est menée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent les conditions sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement vacant : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Le loyer moyen figurant dans la présente publication peut englober une partie ou la totalité de ces services et commodités.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Remerciements : L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être réalisée sans la coopération de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur dévouement et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation profiteront des résultats de ce travail.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication figurent sur la carte en page 1 et sont décrits ci-après :

Zone 1 : Ville de Kelowna - Centre-ville et Westside
Zone 2 : Ville de Kelowna - Rutland et Lake Country

Taux d'inoccupation dans les centres urbains du Canada

RMR	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Hull	0.6	0.5
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
St. Catharines	1.9	2.4
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Grands centres	**2001**	**2002**
Barrie	0.9	1.4
Belleville	5.1	3.5
Brantford	1.8	2.1
Cape Breton	11.1	7.4
Charlottetown	1.8	2.2
Chatham	11.3	9.1
Chilliwack	5.9	3.5
Cornwall	6.1	4.5
Courtney	8.6	8.1
Drummondville	1.8	2.2
Fredericton	1.5	0.9
Granby	2.5	2.5
Guelph	1.0	2.7
Kamloops	3.8	4.3
Kelowna	1.1	1.7
Lethbridge	3.1	2.2
Medicine Hat	0.7	1.6
Moncton	1.6	2.3
Nanaimo	3.8	3.4
North Bay	2.7	3.3
Peterborough	3.7	2.6
Prince George	12.2	11.9
Red Deer	1.1	4.0
Rimouski	**	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
St-Jean	1.2	0.6
Sarnia	6.3	4.4
Sault Ste. Marie	10.9	11.1
Shawinigan	7.7	8.5
Vernon	7.0	5.4
CANADA	1.2	1.7

Augmentation du taux d'inoccupation, mais marché locatif toujours restreint à Kelowna

Avec un taux d'inoccupation de seulement 1,8 %, le marché locatif de l'agglomération de Kelowna demeure étroit. Après avoir atteint en 2001 son plus bas niveau en huit ans, le taux d'inoccupation a commencé à remonter. L'offre et le choix de logements demeurent limités malgré cette hausse.

Les bas taux d'intérêt ont permis à beaucoup de locataires d'accéder à la propriété en 2002. Les reventes de maisons et de copropriétés atteindront de nouveaux sommets cette année. L'activité sur le marché du neuf s'est également grandement intensifiée : les mises en chantier, tant de maisons individuelles que de copropriétés, atteignant leurs plus hauts niveaux depuis 1997. Les pertes d'emploi dans la fabrication, les télécommunications et le secteur public ont entraîné une certaine émigration. Les nombreux logements qui se sont ajoutés au parc locatif en 2000 et en 2001 ont contribué à faire augmenter le taux d'inoccupation. Le marché locatif a en outre été touché par la concurrence accrue provenant des logements-foyers et des résidences pour aînés. Le taux d'inoccupation, même s'il s'est redressé en 2002, demeure inférieur à la moyenne sur dix ans.

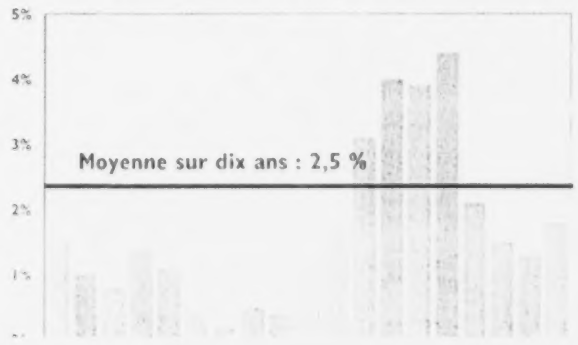
Les bas taux d'intérêt ont permis à beaucoup de locataires d'accéder à la propriété en 2002

Les perspectives du côté de la demande laissent supposer que le taux d'inoccupation reculera en 2003.

En Colombie-Britannique, la croissance économique devrait s'amplifier l'an prochain. La migration interprovinciale - source importante d'accroissement démographique dans l'agglomération de Kelowna et un des moteurs de la demande de logements - n'évolue plus dans le même sens. On s'attend à ce que le solde migratoire devienne positif dans la province d'ici 2004. En outre, Kelowna continue de profiter de la tendance généralisée en Colombie-Britannique à l'urbanisation, soit les mouvements de population de la campagne vers la ville. Le centre de l'Okanagan est toujours une des régions affichant l'une des plus fortes croissances démographiques de la province. L'économie diversifiée de Kelowna se développe encore : construction, haute technologie, tourisme, soins de santé, commerce de détail et services commerciaux et personnels étant les principaux secteurs créateurs d'emplois. Moins de locataires accéderont à la propriété l'an prochain.

Les taux d'inoccupation devraient demeurer bas en 2003

Taux d'inoccupation, appartements et maisons en rangée



Taux d'inoccupation en hausse, mais toujours inférieur à la moyenne sur dix ans

Publications de la SCHL portant sur les marchés de l'habitation d'aujourd'hui

Perspectives du marché du logement

Pour savoir ce que réserve l'avenir sur le marché qui vous intéresse, consultez cette publication semestrielle, qui renferme des prévisions sur les marchés du neuf, de la revente et de la location. Renseignez-vous sur les tendances les plus récentes et sur les débouchés.

Actualités habitation

Il s'agit d'un rapport mensuel sur le logement dans votre marché local qui referme les données les plus récentes et des analyses d'experts qui répondront à tous vos besoins essentiels en matière d'information. Chaque numéro présente des données sur les mises en chantier, les logements écoulés et les stocks dans votre agglomération ainsi que les tendances relatives aux prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur votre marché. *Actualités habitation* est clair, concis et facile à lire. C'est la source d'information idéale pour vous tenir au courant des tendances locales et de la conjoncture du marché.

Enquête sur le logement des aînés

Informez-vous sur le marché en pleine expansion des logements locatifs pour les aînés dans l'Okanagan : stocks actuels, évolution des prix et préférences. Le rapport sur l'Okanagan est publié tous les ans.

Procurez-le-vous dès maintenant!

Pour vous abonner

Lisa Preston, administratrice
Produits et services
Centre d'affaires de la
Colombie-Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4088
Téléc. : (604) 737-4021
Courriel :
lpreston@cmhc-schl.gc.ca

La légère progression des taux hypothécaires et la montée des prix fera reculer l'abordabilité en 2003. En outre, l'offre de logements de prix modeste à vendre se raréfie. On prévoit que le taux d'inoccupation demeurera bas à Kelowna et qu'il régressera pour s'établir à 1,5 % à la fin de 2003.

Le taux d'inoccupation des appartements du centre-ville a grimpé, passant de 1,2 % en 2001 à 1,9 % en 2002. À Rutland, la progression a été beaucoup moins marquée : le taux d'inoccupation s'est fixé à 0,8 % dans ce secteur, soit moitié moins que celui du centre-ville encore une fois cette année. L'expansion de la zone commerciale le long de la route 97 s'est traduite par une croissance de l'emploi à Rutland proprement dit et dans les environs, ce qui a gardé les taux d'inoccupation à un niveau peu élevé. De surcroît, le loyer des appartements est plus abordable à Rutland, l'écart se situant entre 3 et 12 % selon le nombre de chambres.

L'offre la plus réduite est observée pour logements convenant aux familles...

Contrairement au centre-ville, Rutland n'a pas vu son parc locatif augmenter depuis 1997.

L'offre la plus réduite est toujours observée pour les logements convenant aux familles. Seulement 2 des 237 logements de trois chambres étaient inoccupés et offerts en location, et aucun n'était situé au centre-ville. Le relèvement des taux d'inoccupation était généralisé : il touchait toutes les fourchettes de loyer et tous les immeubles, quel que soit leur année d'achèvement. Les taux les plus bas sont toujours affichés par les immeubles de construction récente.

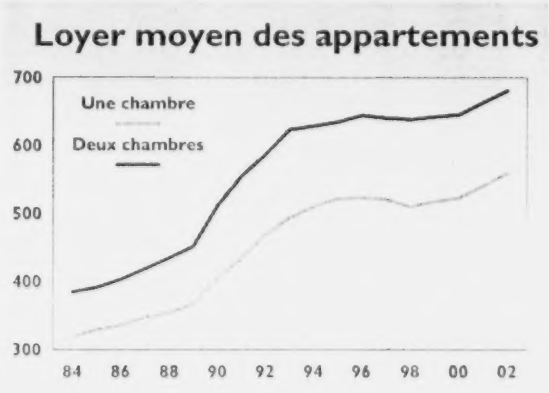
Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers

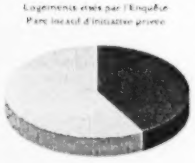
	2001	2002
400-499 $		2
500-599 $	1	1
600-699 $	1	2
700-799 $	0	2
800 $ et +	1	1
Ens. log.	1	2

Les faibles taux d'inoccupation laissent présager des hausses de loyer en 2003

Le recul des taux d'inoccupation a fait monter les loyers. Le loyer moyen des appartements de une et de deux chambres s'est accru de 3,3 et de 2,6 % respectivement. Au centre-ville, la hausse a été plus nette qu'ailleurs. À Rutland, où le loyer moyen est demeuré bien en deça de celui du centre-ville, a inscrit des augmentations plus fortes que l'an dernier. Le loyer moyen des maisons en rangée s'est également alourdi en regard de 2002, et plus particulièrement au centre-ville.

Dans les immeubles de construction récente, les loyers exigés sont considérablement plus élevés. Le loyer moyen des appartements de une et de deux chambres construits en 1985 ou après est de 15 à 17 % supérieur à celui des appartements achevés entre 1960 et 1984.





Log. rangée	653	41,9 %
App.	906	58,1 %

Le loyer des appartements situés dans des immeubles de construction récente se situe entre 650 et 700 $ pour les logements de une chambre et entre 775 et 800 $ pour les deux chambres. Dans les immeubles de luxe, le loyers demandés sont encore plus élevés.

Une fois de plus, le maintien des taux d'inoccupation à de bas niveaux laisse présager des hausses de loyer. On prévoit que le loyer moyen s'avancera à nouveau de 2 ou 3 % en 2003.

En 2002, seulement 60 logements locatifs ont été construits, alors qu'il y en avait eu près de 500 durant les trois années précédentes. Cette baisse est en partie attribuable à la légère progression des taux d'inoccupation. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier ainsi que la pénurie de terrains constructibles demeurent des défis pour les promoteurs. La demande de copropriétés étant en hausse, les débouchés pour les constructeurs se diversifient.

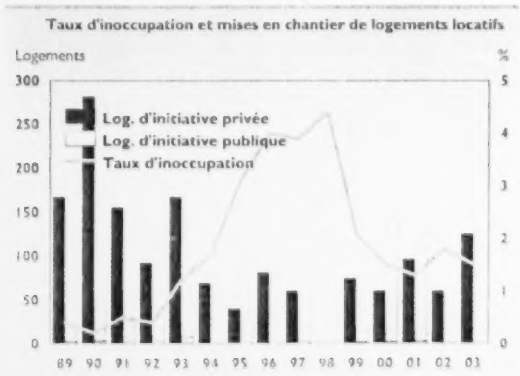
La plupart des nouveaux ensembles renfermaient des appartements à loyer élevé, de sorte à garantir et à assurer leur viabilité. Par ailleurs, le marché locatif de luxe était, jusqu'à tout récemment, essentiellement inexploité. On s'attend toutefois à ce que la demande de logements locatifs de ce type se stabilise à mesure que de nouveaux logements « haut de gamme » sont donnés en location.

Depuis 1990, le stock de maisons en rangée d'initiative privée de Kelowna n'a que peu augmenté. Les mises en chantier de collectifs locatifs dans des zones de densité relativement faibles sont peu nombreuses, compte tenu des coûts et des autres choix possibles.

La réduction des subventions a également contribué au recul de l'activité sur le marché des logements locatifs neufs d'initiative publique. Il n'y a pas eu de mise en chantier d'ensemble de ce genre en 2002, et aucune n'est prévue l'an prochain.

Le repli des taux d'inoccupation stimulera la construction d'ensembles locatifs en 2003. De 75 à 125 logements locatifs devraient être mis en chantier l'an prochain. Westbank et les endroits où l'emploi est en forte croissance - Orchard Park et les secteurs longeant les routes 97, 33 et Springfield - devraient être les plus animés.

Les mises en chantier de logements locatifs d'initiative publique ou privée diminuent en 2002...



Recul des mises en chantier de logements locatifs en 2002

Prévisions

- Le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Kelowna recommencera à diminuer en 2003. La croissance soutenue de l'emploi et de la population laissent supposer que la demande de logements locatifs s'intensifiera. En outre, l'accession à la propriété ralentira l'an prochain en raison de la majoration des taux d'intérêt, du relèvement des prix et de l'offre réduite d'habitations de prix modeste à vendre. Le taux d'inoccupation global devrait régresser pour s'établir à 1,5 % à la fin de 2003.

- Les logements locatifs convenant aux familles, soit les maisons en rangée et les appartements de trois chambres, seront toujours les plus rares.

- Les bas taux d'inoccupation feront en sorte que les loyers augmenteront. On s'attend à ce que le loyer moyen progresse encore de 2 ou 3 % en 2003.

- La légère baisse des taux d'inoccupation stimulera la construction d'ensembles locatifs en 2003. De 75 à 125 logements locatifs d'initiative privée seront mis en chantier. On ne prévoit aucune mise en chantier de logements subventionnés l'an prochain. Westbank, Orchard Park et les secteurs longeant les routes 97, 33 et Springfield sont les plus prometteurs pour la construction de logements locatifs.

Tableau 1

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée (%)

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1,2	1,9	0,9	5,6	1,1	1,7	1,4	1,9	1,0	0,0
Zone 2	0,5	0,8	0,0	**	1,2	**	0,2	0,5	0,0	0,0
AR Kelowna	1,1	1,7	0,9	5,5	1,1	1,7	1,1	1,6	0,8	0,0

Tableau 2

Taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée (%)

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	2,6	2,9	**	**	**	0,0	2,9	4,0	2,0	0,0
Zone 2	2,4	1,7	A.A.U.	A.A.U.	0,0	5,9	1,9	1,0	5,1	3,4
AR Kelowna	2,5	2,3	**	**	0,0	3,1	2,2	2,4	3,7	1,8

Tableau 3

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée (%)

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1,3	2,0	0,9	5,6	1,1	1,7	1,5	2,1	1,3	0,0
Zone 2	1,1	1,1	0,0	**	1,1	2,3	0,8	0,7	3,8	2,5
AR Kelowna	1,3	1,8	0,9	5,4	1,1	1,7	1,3	1,8	2,2	0,9

Tableau 4

Nombre de logements vacants et nombre total de logements (univers)

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Maisons en rangée										
Zone 1	7	251	**	**	0	15	7	181	0	54
Zone 2	5	290	A.A.U.	A.A.U.	1	17	2	213	2	60
AR Kelowna	12	541	**	**	1	33	9	394	2	114
Appartements										
Zone 1	62	3,274	6	113	26	1,498	30	1,560	0	103
Zone 2	4	539	**	**	2	120	2	395	0	20
AR Kelowna	66	3,813	6	116	28	1,618	32	1,955	0	123
Tous logements confondus										
Zone 1	69	3,525	6	114	26	1,513	37	1,741	0	157
Zone 2	9	829	**	**	3	138	4	608	2	80
AR Kelowna	78	4,354	6	117	29	1,651	41	2,349	2	237

** *Données supprimées : Moins de trois immeubles*

A.A.U. : *Aucun appartement dans l'univers*

Tableau 5

Loyer moyen des appartements d'initiative privée

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	610	628	469	483	546	563	678	695	724	739
Zone 2	580	598	350	**	494	**	610	621	712	720
AR Kelowna	605	624	464	478	541	559	663	680	722	736

Tableau 6

Loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	658	674	**	**	**	531	624	661	763	775
Zone 2	620	626	A.A.U.	A.A.U.	408	436	604	605	714	725
AR Kelowna	635	649	**	**	425	489	612	631	736	747

Tableau 7

Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres (%)

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1960-1974	2,1	2,5	1,7	**	1,9	1,9	2,4	3,5	2,0	0,0
1975-1984	1,1	1,5	0,0	**	0,2	0,8	2,0	2,2	**	**
1985 et après	0,2	0,9	0,0	2,4	0,5	1,6	0,1	0,6	0,0	0,0
Total	1,1	1,7	0,9	5,5	1,1	1,7	1,1	1,6	0,8	0,0

Tableau 8

Loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres

Zone	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1960 - 1974	556	565	431	**	525	535	614	623	662	635
1975 - 1984	566	585	456	**	518	535	617	634	**	**
1985 et après	674	697	478	501	593	625	708	728	774	801
Total	605	624	464	478	541	559	663	680	722	736

*** Données supprimées : Moins de trois immeubles*
A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

Tableau 9

Loyer moyen - Ensemble des appartements d'initiative privée

	Studios			Une chambre			Deux chambres			Trois chambres		
	Nbre log.	Loyer moy.	Var. %	Nbre log.	Loyer moy.	Var. %	Nbre log.	Loyer moy.	Var. %	Nbre log.	Loyer moy.	Var. %
Automne 2002	116	478	3	1,618	559	3	1,955	680	3	123	736	2
Automne 2001	114	464	7	1,737	541	3	1,941	663	3	121	722	0
Automne 2000	103	435	2	1,646	523	1	1,861	645	0	132	718	1
Automne 1999	102	425	0	1,651	518	2	1,880	642	0	133	711	0
Automne 1998	94	423	1	1,628	510	-2	1,857	638		135	706	0
Automne 1997	101	418	-1	1,584	521		1,846	640	-0	132	706	
Automne 1996	101	423	0	1,563	523		1,822	644	2	130	707	0
Automne 1995	103	420	5	1,578	522	2	1,784	634		123	702	3
Automne 1994	107	401	1	1,559	510	3	1,768	633	2	119	682	3
Automne 1993	101	396	5	1,485	494	6	1,735	623	6	118	665	1
Automne 1992	107	378	13	1,447	468	8	1,657	586	6	111	657	9

Tableau 10

Loyer moyen - Ensemble des maisons en rangée d'initiative privée

	Une chambre			Deux chambres			Trois chambres		
	Nbre log.	Loyer moyen	Var. %	Nbre log.	Loyer moyen	Var. %	Nbre log.	Loyer moyen	Var. %
Automne 2002	33	489	15	394	631	3	114	747	2
Automne 2001	19	425	-0	356	612		109	736	0
Automne 2000	19	429	-11	396	610	-1	107	731	-8
Automne 1999	18	484	18	371	618	0	103	793	8
Automne 1998	18	412		375	615	-1	105	732	4
Automne 1997	18	413	-1	372	623	-0	99	701	
Automne 1996	18	419	2	377	627	1	95	703	0
Automne 1995	16	409	3	374	621	1	95	698	2
Automne 1994	16	398	2	382	613	0	93	682	4
Automne 1993	15	391	0	356	610	3	91	654	4
Automne 1992	15	388	7	355	595	11	97	628	9

La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

Le rapport sur les logements locatifs de Kelowna décrit les plus récentes tendances liées au taux d'inoccupation et au loyer moyen de tous les ensembles d'appartements et de maisons en rangée comptant trois logements autonomes ou plus. Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à Télécopie RAPIDE et recevez les résultats de l'enquête le jour même de leur publication.

Des rapports sur les logements locatifs sont également produits pour de nombreuses autres villes du Canada.

Abonnements

Lisa Preston, administratrice
Produits et services
Centre d'affaires de la
Colombie-Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4088
Téléc. : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour obtenir une analyse plus poussée ou de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, veuillez communiquer avec

Paul Fabri, analyste de marché
SCHL - Kelowna
Téléphone : (250) 712-4334
Télécopieur : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un exposé quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, ni ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.